

Что лучше, дарственная или завещание на квартиру, и как оформить?



Чтобы по собственной воле передать недвижимость в собственность родственникам или иным гражданам, владелец может осуществить такое мероприятие путем дарения недвижимости или составления завещания, в котором будут указаны объекты наследования и правопреемники, которые должны их унаследовать.

Чем отличается дарственная от завещания на квартиру

Для собственника недвижимости, который далек от понимания юридических норм и требований, кроме этого, не особо осознает разницу между дарением и завещанием собственности, будет полезно понять, в чем принципиальные отличия этих двух видов сделок с собственностью. Кому принципиально выгоднее заключать договор дарения на квартиру, а кому из участников сделки безопаснее составить завещание.

Что касается времени и факта перехода права собственности от владельца недвижимости к родственнику, в пользу которого нужно передать объект недвижимости:

- В случае оформления завещательного документа владелец недвижимости является собственником и пользователем своей квартиры до конца жизни;
- Если квартира передается по договору дарения, то правопреемник вступит в полную юридическую силу в своих правах на недвижимость после регистрации в Росреестре смены владельца и получения регистрации права собственности.

Что касается проводимой сделки и количества сторон, обязательных для закрепления передачи прав на собственность:

- По завещанию владелец собственности не должен осуществлять никаких сделок с другими гражданами, он на свое усмотрение составляет документ, в котором четко прописывает порядок распределения собственности между наследниками. Основной момент заключается в том, что составление завещания является односторонним правовым действием;
- Если квартира передается в дар, то новый ее владелец после получения регистрации права собственности на квартиру имеет право распоряжаться ей по своему усмотрению, так как после регистрации сделки по передаче прав путем дарения новому владельцу, даритель теряет все права на имущество раз и навсегда.

Что касается вопроса смены решения и пересмотра осуществленной сделки:

- Завещатель вправе сколько угодно раз менять условия текста завещания, единственно, что он обязан, так это соблюдать нормы закона при составлении документа;
- В случае проведения сделки дарения имущества отмена решения невозможна, если не будет представлено доказательств, на основании которых сделку можно признать недействительной. Пересмотреть результаты сделки по дарению имущества нельзя в одностороннем порядке дарителю.

По вопросу возможности и сложности оспаривания документа завещания и договора дарения:

- Оспорить завещание многократно проще, так как волеизъявитель к моменту вскрытия завещания уже мертв и никак не сможет повлиять на трактовку и рассмотрение деталей завещания. Наследники при желании могут найти много поводов оспорить в суде завещание с большим шансом

на успех;

- В случае осуществления договора дарения оспорить его крайне проблематично, так как необходимо будет доказать отсутствие доброй воли или воздействия на одну из сторон, чаще всего, на дарителя со стороны приобретателя подарка. Доказать этот факт на практике довольно сложно.

По вопросам вступления в силу договоров:

- После смерти завещателя в течение шести месяцев как минимум наследнику не получится в полной мере распорядиться наследством, допускается только пользование и управление наследством;
- В случае составления договора дарения, срок вступления его в силу чаще всего составляет две недели, максимум, может затянуться до трех недель.

Необходимость участия нотариуса:

- Составление завещания предусмотрено исключительно с участием нотариуса и открытием наследственного дела в нотариате. Без нотариуса нельзя реализовать завещательный процесс передачи имущества наследникам;
- Договор дарения не нуждается в оформлении или сопровождении нотариатом.

Судя по сравнительным характеристикам, оба варианта сделок имеют свои особенности и назначение. Чтобы понять, какой вид документа лучше для осуществления передачи собственности другому лицу, необходимо детальнее изучить материал.

Максимально выгоден договор дарения исключительно тому гражданину, в пользу которого происходит передача безвозмездно имущества.

Явные плюсы договора дарения следующие:

- Быстро передаются полностью права на пользование, владение и распоряжение подаренным имуществом;
- Не нужно платить налог на доход физических лиц, если

даритель и одариваемый гражданин являются близкими родственниками;

- Шансы оспорить документ в суде минимальны;
- Не нужно оплачивать работу нотариуса по проведению и подтверждению сделки;
- Выбор объекта дарения на усмотрение дарителя, даже в отношении жилой площади можно подарить всю квартиру, а можно оформить в дар лишь часть помещения;
- Нет обязанности у дарителя учитывать интересы обязательных долей, которые он должен оставлять обязательным наследникам. Дарение происходит в пользу любого выбранного лица самим дарителем.

Однако, нужно реально смотреть на вещи и учитывать негативные моменты договора дарения:

- Налог для всех одариваемых граждан, которые не являются ближайшими родственниками к дарителю, в размере 13% стоимости имущества на момент дарения является очень большой суммой для многих;
- Слишком опасно для самого дарителя, после проведения сделки его интересы могут быть нарушены на законных основаниях гражданином, который оформит права собственности на подарок;
- Отсутствие возможности внести поправки в документ или пересмотреть результаты сделки, сделка по дарению необратима;
- На основании закона даритель не имеет возможности внести в текст договора дарения условия для одариваемого, которые он должен выполнить в пользу дарителя.

Договор дарения слишком рискован для дарителя, так как позволяет на законных основаниях после проведения сделки лишить дарителя всех прав на имущество, которое передается новому владельцу. Такой вид сделки допустим к применению между ближайшими родственниками, чтобы ускорить передачу собственности и избежать нотариальной волокиты с завещанием.

Завещание гарантирует владельцу собственности полное право в распоряжении и владении собственностью в течение всей жизни, наоборот, для наследника в завещании нет никаких гарантий, так как в любой момент условия завещания могут быть изменены, а после смерти сам документ может быть оспорен другими наследниками.

Необходимо представлять основные положительные моменты, связанные с завещанием:

- После внесения имущества и списка наследников в состав завещательного документа завещатель имеет полное право проживать в своей квартире, пользуясь материальными благами, которые завещаны наследникам, до своей смерти;
- При вступлении в наследство у правопреемника нет необходимости платить налог на доход;
- Завещатель имеет полное право неограниченное количество раз менять текст завещания, условия и список наследников, может полностью отменить завещание или разорвать его на свое усмотрение;
- Существует уникальная возможность написать завещание закрытого типа, содержание которого не будет знать даже нотариус, ведущий завещательный процесс.

К отрицательным особенностям завещания относятся следующие:

- Для ближайших родственников обязательно предусмотрена уплата государственной пошлины за получение свидетельства на право наследования, которая составляет сумму в 0,3% от стоимости имущества, а для других родственников и граждан, которые не состоят в родстве с наследодателем, пошлина рассчитывается в 0,6% от стоимости имущества;
- Слишком часто возникают споры по итогам и условиям завещания, что приводит к оспариванию данного типа документа;
- Необходимость учитывать обязательных наследников, отсутствие возможность абсолютно свободно выбирать

наследников;

- Большие нотариальные затраты на правовую и техническую составляющую подготовки завещания для завещателя, и еще большие расходы ждут наследника.

Есть спорные моменты по вопросам оплаты услуг нотариата в составлении завещания. Многие подвергают оспариванию завещательные документы именно потому, что не пользовались услугами и советами нотариусов, которые за вознаграждение своего труда могут помочь составить завещательный документ, который будет сложно оспорить будущими наследниками.

Чтобы решить владельцу недвижимости, какой вариант более приемлем и выгоден в его случае при передаче в собственность жилья, необходимо понимать, что каждая ситуация требует индивидуального подхода.

И завещание и сделка дарения имеют свои положительные стороны, которые можно понять исключительно на примерах:

- Допустимая ситуация, в которой владелец квартиры живет с дочерью, которая проводит много времени с отцом. Обеспечивая ему условия жизни, а сын, например, не проявляет интереса к жизни и состоянию отца, понимая, что рано или поздно отец умрет, а недвижимость будет распределена между наследниками поровну, а в случае исключения сына из списка наследников по завещанию, всегда можно найти десятки причин оспорить завещательный документ. В таком случае может выручить исключительно дарственная на квартиру на имя дочери, чтобы именно она стала единственным владельцем недвижимости;
- Другая ситуация предполагает наличие трудоспособной матери, которая является собственником квартиры, в которой проживает ее единственный сын. В данной ситуации сын может жениться, прописать невесту в квартире матери, а потом создать условия и выселить мать. В таком контексте матери поможет составление завещания, в которое она может включать только сына, чтобы его жена

- не имела отношения к квартире и не унаследовала ничего;
- Часто ситуации бывают такими, что не имеет смысла выбирать способ передачи имущества.

Что выгоднее, завещание или дарственная на квартиру

Для дальнейшего проведения сравнительного анализа двух вариантов передачи собственности, стоит рассмотреть подробнее затраты на оформление каждого типа документа.

Нотариально заверять дарственный договор нет необходимости, но даже если учесть услуги нотариуса за участие в оформлении и составлении договора дарения, стоимость которых вряд ли превысит 1500 р. Кроме этого, необходимо учесть стоимость регистрации нового владельца собственности в Росреестре, которая составит порядка 1500 р., то общая сумма затрат становится в районе 3000 р., с учетом региональных коэффициентов, стоимость может дойти до 5000 рублей.

Если рассматривать затраты на оформление наследства, то самым дорогим элементом даже для ближайших родственников является оплата государственной пошлины в размере 0,3% от оценочной стоимости недвижимости.

Если количество наследуемой собственности велико, то ближайшие родственники могут оплатить пошлину в любом случае не больше 100 тыс. рублей. В случае наследования другими родственниками, не являющимися ближайшими, стоимость пошлины составит 0,6% от стоимости наследственной массы, но не превысит один миллион рублей.

В случае оформления документа дарения законом рекомендуется совершать все оплаты одариваемому лицу, но на практике даритель сам может оплатить необходимые расходы, или договориться с одариваемым гражданином, чтобы разделить пополам все сопутствующие расходы.

Оформление завещания для завещателя обойдется весьма дешево. Стоимость приема завещания в работу нотариусом стоит от 100 до 300 рублей. Что касается государственной пошлины, которую должен будет заплатить наследник, то она является серьезной суммой для любого правопреемника, что часто приводит наследников к мысли отказаться вступить в наследство по причине отсутствия денег на оплату государственной пошлины.

Даже с точки зрения расходов по оформлению и вступлению в обладание собственностью, которую желают передать владельцы в собственность других граждан, не все однозначно.

Сводится принятие решения о составлении договора дарения к уровню доверия между дарителем и одариваемым, а вот завещание чаще всего составляют те, кто не готов рисковать своим имуществом при жизни, так как не могу полностью исключить вариант обмана со стороны одариваемого гражданина.

Уникальность завещания еще состоит в возможности менять условия для наследников на вступление в собственность наследством, менять список наследственного имущества, назначать и отменять новых наследников, определять долю каждого в наследстве.

Еще одним уникальным правом завещателя является возможность не только определять, кто будет в списке наследников, но и составить список тех, кто гарантированно не получит ничего по условиям наследственного завещательного договора.

Как оформить завещание на квартиру

Если владелец жилого помещения решается составить завещание, то ему необходимо понимать, что от качества и юридической грамотности этого документа зависит будущее его собственности и наследников.

Опытные юристы рекомендуют совместно с нотариусом работать над составлением документа завещательного характера.

Основные моменты, которые должны присутствовать в любом завещании:

- Дата и место составления завещания прописывается в документе;
- Паспортные и иные личные данные завещателя;
- Точно указанные данные о прописке завещателя, о его фактическом месте проживания;
- Перечень вещей и иных объектов собственности завещателя, которые передаются в состав наследственной массы, с полным описанием перечисленного имущества, включая квартиру и ее технические характеристики;
- Список граждан, которые будут определены в качестве обязательных наследников;
- Текст должен быть написан от руки самим завещателем понятно и разборчиво без лишней информации;
- Экземпляр остается у нотариуса, другой экземпляр хранится у завещателя;
- Документ проверяется и подписывается нотариусом.

Как только документ завещательного характера составлен и проверен, необходимо пройти процедуру нотариальной проверки данных:

- Нотариус проверяет данные в завещании с данными в документах завещателя на полное соответствие;
- Нотариус определяет факт дееспособности гражданина, который составляет завещательный договор;
- Контролирует процесс постановки подписи завещателем на документе;
- Нотариус затем сам подписывает документ и фиксирует данное действие нотариальной печатью, придающей документу юридическую силу;
- Нотариус вносит данные о завещании в особый нотариальный реестр.

[Скачать образец завещания на квартиру можно здесь.](#)

Как оформить дарственную на квартиру

Для оформления договора дарения между дарителем и гражданином, в пользу которого планируется передать имущество, необходимо наличие текста, правильного оформленного и подпись сторон.

В документе должны содержаться следующие данные:

- Место оформления договора и дата его подписания;
- Личные данные сторон;
- Паспортные данные сторон;
- Описание сути договора дарения о передаче в безвозмездное пользование и распоряжение собственности дарителя;
- Перечень вещей и предметов, передаваемых в собственность по дарственной, с полным описанием передаваемых предметов и объектов собственности;

После составления и проверки данных в договоре дарения этот документ необходимо зарегистрировать в Росреестре, сделать это можно через сотрудников МФЦ, где по истечении трех недель необходимо будет получить документы и свидетельство о регистрации права собственности одаренного гражданина.

Чтобы собственность была зарегистрирована на нового владельца, необходимо подготовить следующие бумаги:

- Удостоверения личностей обоих участников сделки;
- Заявление владельца собственности о регистрации прав на собственность;
- Заявление от принимающего собственность в дар гражданина о регистрации факта перехода права собственности новому владельцу;
- Чеки с оплатой всех расходных составляющих;
- Кадастровый и технический паспорт на квартиру;
- Выписку из ФМС и паспортного стола о зарегистрированных и проживающих гражданах на жилой площади, которую

- передает даритель одариваемому гражданину;
- Право собственности дарителя на квартиру;
 - Договор приобретения квартиры в собственность дарителем;
 - Выписка из БТИ о проведении инвентаризационной оценке помещения.

[Скачать образец дарственной на квартиру можно здесь.](#)

Подводя итог изложенному выше материалу, следует отметить, что для передачи квартиры в собственность между ближайшими родственниками является более выгодным вариантом с экономической точки зрения. Если наследодатель уверен в наследнике и в его порядочности по отношению к себе, тогда можно заменить вариант завещания на вариант дарения.

Если планируется завещать собственность гражданину, который не обременен родственными связями с наследодателем, то лучше составить завещание, так как налог в 13% не каждый одариваемый в состоянии заплатить за полученную в собственность квартиру.